

Wohnungsmarktanalyse der Bau AG

Eine Verabredung mit der Zukunft

„Weniger, älter, bunter“ – dies wird für die Bevölkerungsentwicklung in Kaiserslautern und bundesweit in Zukunft gelten. Die von der Bau AG in Auftrag gegebene Wohnungsmarktanalyse bei dem Forschungsinstitut InWIS, hat zu diesem Ergebnis geführt, das die Folge der demografischen Entwicklung ist.



„Wir denken heute schon an morgen und deshalb war es für uns notwendig eine solche Analyse durchführen zu lassen“, so der Beigeordnete und Aufsichtsratsvorsitzende Joachim Färber. Die Bau AG wird in Zukunft gefordert sein um dafür zu sorgen, dass auch weiterhin das Angebot der Nachfrage entspricht. Die Analyse hat ergeben, dass sich auf der Nachfrageseite Veränderungen ergeben, dies bedeutet insbesondere, dass die Anzahl Nachfrager an Singles und Paaren 50 plus steigen wird.

Die demografische Entwicklung in Kaiserslautern vollzieht sich in den Stadtgebieten recht unterschiedlich. Die Innenstadt (Ost, Südwest, West, Nord und Kaiserberg) und das Uniwohngebiet sind weniger stark betroffen, dafür werden Stadtteile, mit einem hohen Anteil an älteren Bewohnern, wie der Betzenberg oder der Bännjerrück schrumpfen.

Bau AG-Vorstand Guido Höffner: „ Es wurden bereits und es werden auch in Zukunft weitere Konzepte erarbeitet und umgesetzt, um Stadtteile die stärker betroffen

sind zu unterstützen und die Schrumpfung zu dämmen“. Ein Beispiel für die Mitwirkung der Bau AG an solchen Projekten ist „City in Balance“ auf dem Bännjerrück. Weitere Maßnahmen der Bau AG in Kooperation mit anderen Partnern werden die Einführung eines Stadtteiletaxis, eines Einkaufsservices und das Anbieten von Pflegeleistungen sein. Nach der Auswertung des bereits laufenden Projektes auf dem Bännjerrück, könnte ein weiteres Konzept, dass speziell auf den Betzenberg abgestimmt ist, entwickelt werden.

Auf der Grundlage dieser Analyse kann die Bau AG jetzt schon vorrausschauend gestalten und somit auch ihren Wohnungsbestand und ihre Wohnkonzepte baulich und sozial an die zukünftige Entwicklung anpassen. Die Bau AG wird somit mit dem nachgefragten Angebot mithalten und ihren heutigen Wohnungsbestand schon der morgigen Wohnungsnachfrage anpassen. Im Einzelnen kann man hier folgende Maßnahmen nennen:

- Mehr attraktive Angebote für das „Wohnen im Alter“ (50-65-Jährige sowie ältere Menschen) anbieten. Dies bedeutet im Einzelnen hochwertigere und attraktivere Miet- und Eigentumswohnungen für höher verdienende Einkommensgruppen in innerstädtischer Lage.

- Auch für junge Paare, die aus beruflichen Gründen die Nähe zu der Technischen Universität und den Instituten suchen, sollen Miet- und Wohnungseigentum mit einer modernen und attraktiven Ausstattung zur Verfügung stehen.
- Für Senioren mit geringen Einkommen sollen bedarfsgerechte und preiswerte Wohnungen durch Wohnungs-Anpassungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Hier gilt es besonders Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss nachzurüsten, z.B. durch barrierefreie Zugänge und den Anbau von Aufzügen und auch konkrete Serviceleistungen anzubieten.
- Des Weiteren sieht die Bau AG die Nachfrage an betreuten Wohngemeinschaften für Senioren mehr und mehr kommen. Hier könnten Menschen gemeinschaftlich wohnen und gleichzeitig Ambulant betreut werden. Vorstellen kann sich die Bau AG dies zum Beispiel in den Außenbezirken von Kaiserslautern.
- Auch wenn die Kleinfamilien in Zukunft rückläufig sein werden, möchte die Bau AG auch für sie ein passendes Angebot zur Verfügung stellen. Mit einem solchen Angebot zum Beispiel im „Königviertel“, in der Bännjerstraße oder auch auf dem Bännjerrück möchte sie der Stadt-Umland-Wanderung entgegenwirken. Nicht nur durch ihr bestehendes Angebot möchte die Bau AG ihr Angebot erweitern und anpassen, sondern auch durch Neubau, Baulückenschließung und durch die Umnutzung von Wohnungen und Häusern.

„Der Trend „Zurück in die Stadt“ muss auch in Kaiserslautern dauerhaft beobachtet werden, um frühzeitig agieren zu können“, so Bau AG-Vorstand Guido Höffner. Barrierefreiheit, Maßnahmen zur Energieeinsparung, die neuste Sicherheitstechnik und der Balkon, sind die Ausstattungsmerkmale die ein „Muss“ für eine gute Vermietbarkeit sind.

Der Mietwohnungsmarkt in Kaiserslautern, dies hat die Analyse ergeben, ist weitestgehend entspannt, gleichwohl auch hier einige wenige Marktlücken zu verzeichnen sind:

- Altersgerechte Wohnungen in allen Preissegmenten.
- Wohnungen mit ungewöhnlichen Grundrissen, z.B. Maisonette Wohnungen oder Penthousewohnungen.
- Innerstädtisch gelegen Wohnungen ab 85 Quadratmeter, ruhig gelegen, renoviert oder Neubau im mittleren bis oberen Preissegment. Nachfrager können hier unter anderem junge, berufstätige Paare und Singles sowie Senioren sein.
- Für einkommensstarke Paare unterschiedlichen Alters und junge Familien große Wohnungen ab ca. 100 Quadratmeter mit Neubauqualitäten die im Zentrum gelegen sind.
- Preiswerten Wohnraum für Singles jenseits des Ein-Raum-Apartments.
- Für junge Studierende preiswerte Zwei-Raum-Wohnungen.

Die Bau AG möchte diesen Marktlücken entgegenwirken und versuchen sie weitestgehend zu schließen.

Vermietungsschwierigkeiten und Leerstände werden größtenteils bei „Miniwohnungen“ in Apartmenthäusern und bei modernisierungsbedürftigen Wohnungen zu verzeichnen sein. Langfristig werden solche Wohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt keine Perspektiven haben, denn auch die Ansprüche an Wohnraum werden steigen. Im Gegenteil hierzu haben innerstädtische Quartiere sehr viel Entwicklungspotential und dieses wird die Bau AG auch in Zukunft weiter mit ausbauen.

„Wir als Bau AG müssen mit dem nachgefragten Angebot mithalten können“, so Vorstand Höffner. Größtenteils wird dies durch Sanierungsmaßnahmen geschehen, aber auch der Rückbau darf kein Tabuthema mehr sein.(red)